

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
(Финансовый университет)

Краснодарский филиал
Центр дополнительного образования

ОБСУЖДЕНО И ОДОБРЕНО

на Ученом совете
Краснодарского филиала
Финансового университета

Протокол № 37
от «17» марта 2026 г.

УТВЕРЖДАЮ

Директор
Краснодарского филиала
Финансового университета


Э.В.Соболев
«17» марта 2026 г.

ПРОГРАММА

повышения квалификации

**«УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ (ТСН) В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ:
БАЗОВЫЙ КУРС»**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ
«Управление товариществом собственников недвижимости (ТСН) в
современных условиях: базовый курс»**

Общая характеристика программы

Цель программы: формирование у слушателей комплексных компетенций и практических навыков, необходимых, необходимых для управления ТСН.

Программа повышения квалификации «Управление товариществом собственников недвижимости (ТСН) в современных условиях» разработана для лиц, впервые приступающих к деятельности в сфере управления товариществами собственников недвижимости, а также для действующих председателей, членов правления и менеджеров, желающих систематизировать свои знания и привести их в соответствие с актуальными требованиями законодательства.

Программа носит сугубо практико-ориентированный характер и построена по принципу «от регистрации - до отчётности». Слушатели последовательно изучат полный цикл управления ТСН: начиная с правовых основ создания товарищества (ЖК РФ, ГК РФ, процедуры регистрации, разработки устава) и заканчивая вопросами безопасности, охраны труда и административной ответственности.

Особое внимание уделено финансовой модели ТСН: слушатели научатся формировать экономически обоснованные сметы, рассчитывать тарифы, создавать фонды (текущий и капитальный ремонт, резервный) и организовывать сбор платежей. Отдельный блок посвящён договорной работе с ресурсоснабжающими организациями (РСО) и подрядчиками, а также специфике бухгалтерского учёта и налогообложения (включая применение УСН).

В результате обучения слушатели получают готовый к применению инструментарий для законного, прозрачного и эффективного управления ТСН, позволяющий минимизировать риски конфликтов с собственниками, претензий контролирующих органов и административных штрафов.

Наименование профессиональных стандартов, квалификационных справочников, используемых при разработке ДПП:

- Профессиональный стандарт «Специалист по управлению многоквартирными домами», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 21.04.2025 № 269н.

**Перечень профессиональных компетенций в рамках имеющейся
квалификации, качественное изменение которых осуществляется
в процессе обучения:**

В результате освоения программы у слушателей формируются следующие профессиональные компетенции:

- способность осуществлять деятельность по управлению ТСН в строгом соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, правильно применять нормы ЖК РФ и ГК РФ при подготовке и проведении общих собраний, оформлении решений, разработке и внесении изменений в устав товарищества;

- способность организовывать финансово-хозяйственную деятельность ТСН, включая разработку экономически обоснованной сметы доходов и расходов, установление тарифов, формирование фондов (капитального и текущего ремонта), обеспечение своевременного начисления и сбора платежей с собственников;
- способность организовывать вести договорную работу с ресурсоснабжающими организациями (РСО) и подрядчиками, включая умение анализировать существенные условия типовых договоров ресурсоснабжения и договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- способность организовать ведение бухгалтерского учёта и налоговой отчётности в ТСН, применять упрощённую систему налогообложения (УСН), понимать особенности учёта целевых поступлений и раскрывать информацию о деятельности ТСН в ГИС ЖКХ;
- способность обеспечивать соблюдение требований охраны труда, пожарной безопасности и иных обязательных норм при эксплуатации многоквартирного дома, а также способность идентифицировать риски привлечения к административной ответственности по КоАП РФ и принимать меры по их предотвращению.

Планируемые результаты обучения по программе

По итогам освоения программы слушатели должны:

Знать:

- порядок создания, государственной регистрации и реорганизации ТСН, требования к содержанию устава, права и обязанности членов товарищества;
- правовой статус органов управления ТСН (общее собрание, правление, председатель), процедуру созыва, порядок проведения и оформления решений общих собраний собственников;
- состав общего имущества в многоквартирном доме (МКД), минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества;
- структуру платы за жилое помещение, принципы расчёта тарифов, порядок формирования и использования фондов (капитального и текущего ремонта, резервного);
- существенные условия договоров с ресурсоснабжающими организациями, порядок заключения, исполнения и расторжения договоров;
- особенности бухгалтерского учёта в ТСН (целевое финансирование, членские взносы), порядок применения упрощённой системы налогообложения (УСН), обязанность по раскрытию информации в ГИС ЖКХ;
- основные требования охраны труда, пожарной безопасности при эксплуатации МКД, а также составы административных правонарушений в сфере ЖКХ и размеры санкций по КоАП РФ.

Уметь:

- разрабатывать и оформлять необходимый пакет документов для создания ТСН и регистрации его в налоговых органах, готовить проекты уставов и изменений к ним;
- организовывать и проводить общие собрания собственников, грамотно составлять повестку дня, оформлять протоколы и решения собраний в соответствии

с требованиями Приказа Минстроя;

- анализировать поступающие предложения от подрядных организаций, оценивать обоснованность тарифов на услуги и работы по содержанию и ремонту;
- рассчитывать экономически обоснованный тариф на содержание жилья, планировать доходы и расходы ТСН, составлять годовую смету;
- проверять расчёты ресурсоснабжающих организаций за поставленные коммунальные ресурсы, выявлять ошибки и необоснованные начисления;
- работать с программным обеспечением для начисления платежей, формировать платёжные документы, взаимодействовать с расчётно-кассовыми центрами;
- размещать обязательную информацию о деятельности ТСН в ГИС ЖКХ, своевременно обновлять данные о тарифах, плановых работах и отчётности.

Владеть:

- навыками применения норм жилищного законодательства в типовых управленческих ситуациях (приём в члены ТСН, исключение, распределение обязанностей);
- методикой проверки технической документации на МКД и составления актов осмотра общего имущества;
- практическими приёмами работы с задолженностью собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг, включая досудебное урегулирование и подготовку исковых заявлений;
- техникой подготовки претензий к ресурсоснабжающим организациям и подрядчикам в случае некачественного оказания услуг;
- навыками заполнения налоговой отчётности при применении УСН (декларация по УСН) и формирования отчётности для собственников;
- инструментарием для идентификации нарушений обязательных требований в сфере содержания МКД и минимизации рисков административного производства.

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
(Финансовый университет)

Краснодарский филиал
Центр дополнительного образования

ОБСУЖДЕНО И ОДОБРЕНО

на Ученом совете
Краснодарского филиала
Финансового университета

Протокол № 37
от «17» марта 2026 г.

УТВЕРЖДАЮ

Директор
Краснодарского филиала
Финансового университета


Э.В.Соболев
«17» марта 2026 г.

УЧЕБНЫЙ ПЛАН
программы профессиональной переподготовки
«Управление товариществом собственников недвижимости (ТСН) в
современных условиях: базовый курс»

Требования к уровню образования слушателей	Лица, имеющие среднее профессиональное и (или) высшее образование, получающие высшее образование
Категория слушателей	Программа предназначена для лиц, впервые приступающих к деятельности в сфере управления ТСН (будущие и новые председатели, члены правления, менеджеры).
Срок освоения программы	36 акад. часов, 2 недели
Форма обучения	Очная-заочная с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий
Режим занятий	4-6 часов в день

УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН
программы повышения квалификации
**«Управление товариществом собственников недвижимости (ТСН) в
современных условиях: базовый курс»**

№	Наименование раздела, темы	Всего часов трудоемкости	В том числе				Форма контроля
			Контактная работа ¹			Самостоятельная работа	
			Всего часов	из них			
		Лекции		Практические занятия			
1	Тема 1. Правовые и организационные основы ТСН	4	4	2	2	-	Выполнение практических заданий
2	Тема 2. Органы управления ТСН и общие собрания	4	4	2	2	-	Выполнение практических заданий
3	Тема 3. Основы управления МКД	6	4	2	2	2	Выполнение практических заданий
4	Тема 4.Финансовые основы деятельности ТСН	6	4	2	2	2	Выполнение практических заданий
5	Тема 5. Договорная работа и взаимодействие с РСО	4	4	2	2	-	Выполнение практических заданий
6	Тема 6. Бухгалтерский учет и налогообложение для ТСН	6	4	2	2	2	Выполнение практических заданий
7	Тема 7. Безопасность и административная ответственность	4	4	2	2	-	Выполнение практических заданий
8	Итоговая аттестация	2				2	Итоговое тестирование
	ВСЕГО	36	28	14	14	8	Зачет

Разработчики программы:

Кожевников Юрий Васильевич, председатель комитета по Жилищной политике и управлению недвижимостью Краснодарского краевого отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», адвокат

Рюмина Юлия Александровна, доцент кафедры «Экономика и финансы», директор центра дополнительного образования Краснодарского филиала

¹ С применением дистанционного образования

Финуниверситета, кандидат экономических наук, доцент.

В реализации программы принимают участие приглашенные ведущие специалисты в профильной сфере:

Кожевников Ю.В., председатель комитета по Жилищной политике и управлению недвижимости Краснодарского краевого отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», адвокат

Гуров А.И., президент ООО Юридический центр "Планета ЖКХ", член Комиссии по ЖКХ Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Член Регионального отделения Ассоциации Юристов России

Воскобойников С.В., исполнительный директор Краснодарского краевого отделения «ОПОРА РОССИИ», Член Комитета по профессиональному образованию, подготовке и повышению квалификации кадров при ТПП Краснодарского края

Гринькова В.Н., генеральный директор бухгалтерской компании, член Краснодарского краевого отделения «ОПОРА РОССИИ» (Налоговый комитет, Комитет ЖКХ), спикер строительных форумов в Краснодаре

Директор
Центра дополнительного образования
Краснодарского филиала
«17» марта 2026 г.



Рюмина Ю.А.

Федеральное государственное бюджетное учреждение высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
 (Финансовый университет)
 Краснодарский филиал
 Центр дополнительного образования

Календарный учебный график
 программы повышения квалификации

«Управление товариществом собственников недвижимости (ТСН) в современных условиях: базовый курс»

Объем программы – 36 часов
 Продолжительность обучения – 2 недели

Наименование дисциплин, тем	1 день	2 день	3 день	4 день	5 день	6 день	7 день	КР	СР	П	С	ПА	ИА	Всего
Тема 1. Правовые и организационные основы ТСН	4							4						4
Тема 2. Органы управления ТСН и общие собрания		4						4						4
Тема 3. Основы управления МКД			4					4	2					6
Тема 4. Финансовые основы деятельности ТСН				4				4	2					6
Тема 5. Договорная работа и взаимодействие с РСО					4			4						4
Тема 6. Бухгалтерский учет и налогообложение для ТСН						4		4	2					6
Тема 7. Безопасность и административная ответственность							4	4						4
Итоговая аттестация												2		2
Итого	4	4	4	4	4	4	4	28	6			2		36

Форма обучения – очная-заочная с применением дистанционных технологий.

Директор Центра дополнительного образования
 «17» марта 2026 г.

 Ю.А. Рюмина

Содержание тем

Тема 1. Правовые и организационные основы ТСН.

Данная тема закладывает фундамент для всей последующей деятельности слушателей в качестве руководителей ТСН. Мы подробно разберем правовую природу товарищества собственников недвижимости как особой организационно-правовой формы некоммерческой организации, предусмотренной Гражданским кодексом РФ. Слушатели изучат нормы Жилищного кодекса РФ, регулирующие создание и деятельность ТСН, а также порядок государственной регистрации юридического лица. Отдельный блок будет посвящен разработке устава — главного документа товарищества. На практических примерах мы рассмотрим, какие положения обязательно должны быть включены в устав, как избежать типичных ошибок при его составлении и каким образом вносятся изменения в учредительные документы.

Тема 2. Органы управления ТСН и общие собрания.

В этой теме слушатели получают полное представление о системе органов управления ТСН: общее собрание членов, правление, председатель. Мы детально разберем компетенцию каждого органа, порядок их формирования и прекращения полномочий. Центральное место занимает изучение процедуры проведения общего собрания собственников (ОСС) — самого сложного и конфликтного участка работы председателя. Слушатели узнают, как правильно инициировать собрание, сформировать повестку дня, определить кворум, провести голосование (в том числе заочное и очно-заочное) и, что особенно важно, грамотно оформить решения и протоколы в строгом соответствии с требованиями Приказа Минстроя, чтобы впоследствии их нельзя было оспорить в суде.

Тема 3. Основы управления МКД.

Управление многоквартирным домом невозможно без четкого понимания того, чем именно нужно управлять. В рамках этой темы слушатели изучат состав общего имущества собственников помещений в МКД (крыши, подвалы, лестничные клетки, инженерное оборудование, земельный участок и т.д.). Мы разберем, как формируется техническая документация на дом и почему так важно обеспечить ее сохранность и актуальность. Отдельно будет рассмотрен минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, утвержденный Правительством РФ, — слушатели научатся планировать эти работы и контролировать их выполнение.

Тема 4. Финансовые основы деятельности ТСН.

Финансовая грамотность руководителя ТСН — залог бесконфликтных отношений с собственниками и устойчивости товарищества. Данная тема полностью посвящена финансам: слушатели узнают, как формируются доходная и расходная части сметы ТСН, какие виды взносов бывают (членские, целевые, вступительные) и для каких целей они предназначены. Мы научимся экономически обосновывать тарифы на содержание жилья, правильно формировать фонды (текущего и капитального ремонта, резервный фонд), организовывать сбор платежей и работу с задолженностью. Отдельно рассмотрим, какие денежные средства являются доходом ТСН, а какие — целевыми поступлениями, не подлежащими налогообложению.

Тема 5. Договорная работа и взаимодействие с РСО.

ТСН ежедневно вступает в договорные отношения: с ресурсоснабжающими организациями (РСО), подрядчиками, арендаторами, собственниками. В этой теме слушатели изучат виды договоров, используемых в деятельности ТСН, и их существенные условия. Особое внимание будет уделено договорам с РСО на поставку коммунальных ресурсов: мы разберем типовые договоры, порядок определения объема обязательств, ответственность сторон и механизмы урегулирования разногласий. Слушатели научатся проверять расчеты РСО, выявлять необоснованные начисления и грамотно оформлять претензии. Также будут рассмотрены договоры с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Тема 6. Бухгалтерский учет и налогообложение для ТСН.

Даже если в ТСН есть штатный бухгалтер, председатель обязан понимать основы бухгалтерского учета и налогообложения, чтобы контролировать финансовую дисциплину и избегать штрафов. В рамках темы слушатели познакомятся с особенностями ведения бухгалтерского учета в некоммерческой организации, научатся различать целевые поступления и доходы от коммерческой деятельности. Мы подробно разберем применение упрощенной системы налогообложения (УСН) — самого популярного налогового режима среди ТСН: условия перехода, порядок признания доходов и расходов, ставки налога, сроки уплаты и отчетность. Отдельный блок будет посвящен обязанности ТСН по применению контрольно-кассовой техники и взаимодействию с оператором фискальных данных. Слушатели узнают, какую отчетность и в какие сроки необходимо сдавать в налоговую инспекцию, Пенсионный фонд, ФСС и Росстат, а также как правильно раскрывать информацию в ГИС ЖКХ.

Тема 7. Безопасность и административная ответственность.

Руководитель ТСН несет персональную ответственность за безопасность жителей и сохранность имущества. Данная тема посвящена обязательным требованиям в области охраны труда, пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Слушатели узнают о порядке проведения инструктажей, обучения и проверки знаний по охране труда среди сотрудников ТСН, о требованиях к содержанию путей эвакуации, системам противопожарной защиты, первичным средствам пожаротушения. Важнейший блок — административная ответственность по КоАП РФ за нарушения в сфере управления многоквартирными домами: мы разберем составы правонарушений, размеры штрафов (в том числе для должностных лиц) и, главное, меры профилактики, позволяющие избежать привлечения к ответственности.

Содержание практических занятий

№ темы	Наименование темы, по которой предусмотрено практическое занятие	Формы и содержание практического занятия
1	Тема 1. Правовые и организационные основы ТСН	Дискуссия, обмен опытом
2	Тема 2. Органы управления ТСН и общие собрания	Выполнение практического задания №1
3	Тема 3. Основы управления МКД	Выполнение практического задания №2
4	Тема 4. Финансовые основы деятельности ТСН	Выполнение практического задания №3
5	Тема 5. Договорная работа и взаимодействие с РСО	Выполнение практического задания №4
6	Тема 6. Бухгалтерский учет и налогообложение для ТСН	Выполнение практического задания №5
7	Тема 7. Безопасность и административная ответственность	Выполнение практического задания №6

Примерные вопросы для дискуссии

Вопрос №1. «Ловушка для председателя»: кто реально отвечает по долгам ТСН?

«Представьте, что новое ТСН накопило долг перед ресурсоснабжающей организацией в размере 500 тысяч рублей. На счетах товарищества денег нет, имущества, на которое можно обратить взыскание, тоже. Ресурсники подают в суд и выигрывают дело.

Как вы думаете, может ли суд взыскать этот долг с личного имущества председателя ТСН (квартиры, машины, дачи)?

Если да, то при каких условиях это становится возможным? (Подводим к понятию субсидиарной ответственности, фиктивного банкротства и недобросовестных действий).

Что нужно сделать председателю, чтобы обезопасить себя от такого развития событий?»

Вопрос №2. «Устав — не просто бумажка»: шаблон из интернета или индивидуальная разработка?

«Коллеги, давайте честно. У кого-то из вас уже есть опыт регистрации ТСН или покупки готовой фирмы? (Выслушиваем ответы). Теперь представьте: вы скачали типовой устав Минюста или первый попавшийся из интернета. Через год возникает ситуация: вам нужно срочно принять решение о крупном ремонте кровли, но в уставе не прописано, каким количеством голосов это решение принимается — простым большинством от присутствующих или 2/3 от всех членов ТСН.

К чему может привести такая правовая неопределенность? (Подводим к тому, что решение могут оспорить, ремонт сорвется, деньги потеряются).

Какие еще "опасные" моменты нужно обязательно проверить в уставе, кроме компетенции собраний? (Порядок приема в члены ТСН, размер вступительных взносов, порядок избрания ревизионной комиссии).

Как вы считаете, можно ли обезопасить себя на старте, не нанимая дорогого юриста?»

Вопрос №3. «Регистрация: первый бюрократический бой»: куда идти и что сдавать?

«Итак, решение о создании ТСН принято, устав утвержден. Вы — инициативная группа. Куда вы пойдете в первую очередь, чтобы поставить государство в известность о создании новой организации?

В налоговую инспекцию (ФНС) или в Минюст? (Многие ошибочно думают, что все некоммерческие организации регистрирует Минюст. Здесь важно подчеркнуть, что ТСН, как форма управления МКД, регистрируется именно в ФНС, как и обычные ООО).

Какой пакет документов нужно подготовить для налоговой? (Подводим их к перечню: заявление по форме Р11001, решение о создании, устав, квитанция об уплате госпошлины. Но тут же провокация: *а нужно ли платить госпошлину ТСН в 2024-2025 годах?* — Здесь можно рассказать про освобождение от уплаты госпошлины при создании юридических лиц (п. 1 ст. 333.35 НК РФ)).

В какой срок после регистрации нужно открыть расчетный счет в банке и сообщить об этом в налоговую и фонды? (Подводим к тому, что сейчас банки сами сообщают об открытии счетов, и специально уведомлять налоговую не нужно, но счет открыть необходимо для расчетов с РСО).»

Примерные практические задания по темам

Практическое задание №1 - Органы управления ТСН и общие собрания»

1. Контекст:

Вы - председатель ТСН «Наш дом». Приближается ежегодное общее собрание членов ТСН. В повестке дня три ключевых вопроса:

- Утверждение отчета правления и председателя за год.
- Утверждение сметы доходов и расходов на следующий год.
- Выборы нового состава правления (старый состав истекает).

В вашем ТСН 120 квартир, из которых членами ТСН являются 80 собственников. Остальные 40 — просто собственники, не вступившие в ТСН. В прошлом году собрание не состоялось из-за отсутствия кворума. Жители пассивны, на призывы прийти не реагируют.

2. Исходные данные:

Устав ТСН: кворум для ОСС — 50% + 1 голос от общего числа членов ТСН.

Бюллетени для заочного голосования Уставом разрешены.

У вас есть списки членов ТСН с контактами (телефоны, email).

3. Задание:

Разработайте план мероприятий по обеспечению кворума (не менее 3-х конкретных действий).

Составьте проект уведомления о проведении собрания (укажите форму проведения: очно-заочная, дату, время, место, повестку дня, порядок ознакомления с материалами).

Подготовьте один спорный вопрос для обсуждения: например, как поступить, если на собрании присутствуют только 30 членов ТСН (менее кворума), но они настаивают на голосовании и принятии решений. Ваши действия как председателя?

Практическое задание №2 - Основы управления МКД

1. Контекст:

Вы — член правления ТСН «Радуга», ответственный за содержание общего имущества. Наступила весна, сошел снег. Жители жалуются на протечки кровли в нескольких квартирах верхнего этажа. Также в подвале обнаружена вода, предположительно из-за прорыва трубы горячего водоснабжения, но точное место не установлено.

Управляющий (наемный сотрудник) предлагает срочно вызвать подрядчика для ремонта кровли за 500 тыс. рублей, а для поиска течи в подвале — сантехника из ближайшего ЖЭКа.

2. Исходные данные:

Кровля шиферная, срок эксплуатации 25 лет (нормативный — 30 лет). Капремонт не проводился.

Трубы в подвале — общедомовое имущество.

В смете ТСН на текущий год на текущий ремонт заложено 300 тыс. рублей. Денег на непредвиденные расходы нет.

Есть резервный фонд (целевые взносы), но его использование требует решения общего собрания.

3. Задание:

Определите первоочередные действия (что нужно сделать немедленно для локализации проблем?).

Составьте перечень документов, которые необходимо запросить или оформить для дальнейшего ремонта (акты, дефектные ведомости, сметы).

Предложите источник финансирования ремонта кровли и поиска течи, учитывая ограничения сметы. Как оформить решение?

Практическое задание №3 - Финансовые основы деятельности ТСН

1. Контекст:

Вы - председатель ТСН «Уют». На носу годовое собрание, нужно утвердить смету на следующий год и установить размер платы за содержание жилья (тариф). В прошлом году тариф составлял 25 руб./кв.м. Жители постоянно жалуются на рост платежей. Управляющая компания (ваша же) предоставила расчеты.

2. Исходные данные:

Общая площадь помещений в доме: 10 000 кв.м.

Планируемые расходы на следующий год (по статьям):

Заработная плата персонала (дворник, уборщица, электрик, председатель) с налогами: 1 200 000 руб.

Услуги по вывозу ТБО: 300 000 руб. (договор с регоператором, тариф вырос на 10%).

Услуги по обслуживанию лифтов: 400 000 руб.

Текущий ремонт (план): 500 000 руб.

Коммунальные ресурсы на ОДН (электричество, вода): 250 000 руб.

Административные расходы (канцелярия, связь, банк): 50 000 руб.

Ожидаемые доходы:

Платежи от собственников (по тарифу): ?

Аренда подвала под магазин: 200 000 руб. в год.

Целевой резервный фонд (решением собрания) — не менее 50 000 руб. в год.

3. Задание:

Рассчитайте общую сумму расходов на год.

Рассчитайте требуемый размер платы за содержание жилья (тариф) на 1 кв.м в месяц, чтобы покрыть расходы.

Предложите вариант сметы, в котором будет учтено увеличение тарифа регоператора и необходимость формирования резервного фонда. Обоснуйте необходимость повышения тарифа для жителей (напишите текст для объявления или выступления на собрании).

Практическое задание №4 - Договорная работа и взаимодействие с РСО

1. Контекст:

Вы - председатель ТСН «Восход». Ресурсоснабжающая организация (теплоснабжение) прислала вам на подписание новый договор теплоснабжения (оферту). Ваш старый договор был заключен 5 лет назад. В новом договоре появились следующие условия:

Договором предусмотрено, что при отсутствии прибора учета объем потребления рассчитывается по нормативу, умноженному на повышающий коэффициент (хотя в доме есть техническая возможность установки узла учета).

Штрафные санкции за неоплату для ТСН — 1/130 ставки рефинансирования (стандарт), но за просрочку оплаты со стороны ресурсников — 1/360.

Договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на отношения, возникшие с 1 января текущего года (то есть задним числом на 3 месяца).

Ресурсник имеет право в одностороннем порядке менять тариф (ссылаясь на изменение законодательства).

2. Исходные данные:

В доме есть общедомовой прибор учета тепла (исправен).

За предыдущие 3 месяца вы уже заплатили по старому договору по фактическому потреблению (по счетчику).

Ваш юрист в штате отсутствует.

3. Задание:

Выявите в проекте договора не менее трех условий, ущемляющих права ТСН или противоречащих законодательству.

Составьте проект протокола разногласий к договору (письменно сформулируйте свои поправки к спорным пунктам).

Определите дальнейшую стратегию: что делать, если РСО откажется подписывать договор в вашей редакции? К каким последствиям приведет отсутствие договора?

Практическое задание №5 - Бухгалтерский учет и налогообложение для ТСН

1. Контекст:

Вы - председатель ТСН «Березка». ТСН применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом «доходы» (ставка 6%). Пришла налоговая декларация за год, и вы обнаружили, что бухгалтер (внештатный) включил в налогооблагаемый доход все поступления на расчетный счет, включая членские взносы, и насчитал налог 250 000 рублей. Вы понимаете, что это неправильно, потому что взносы должны быть освобождены от налога.

2. Исходные данные:

На расчетный счет за год поступило:

Членские взносы от собственников (на уставную деятельность): 1 500 000 руб.

Целевые взносы на капитальный ремонт (решение собрания, деньги лежат на отдельном субсчете): 800 000 руб.

Платежи за аренду подвала (от магазина): 300 000 руб.

Компенсация от РСО за перерасчет (возврат): 20 000 руб.

ТСН применяет УСН (доходы).

3. Задание:

Разъясните бухгалтеру (и самому себе), какие из поступлений не облагаются налогом при УСН, а какие являются доходом. Ссылайтесь на НК РФ (ст. 251).

Пересчитайте правильно налогооблагаемую базу и сумму налога к уплате.

Составьте краткую памятку для председателя (на 1 страницу) «Какие поступления на счет ТСН облагаются налогом, а какие — нет».

Практическое задание №6 - Безопасность и административная ответственность

1. Контекст:

Вы — председатель ТСН «Солнечный». К вам пришло уведомление о плановой проверке Госпожнадзора (МЧС) через две недели. В прошлом году у соседнего ТСН были крупные штрафы. Ваш дом старый (1985 года постройки), капитального ремонта не было, собственники постоянно складывают старую мебель в местах общего пользования (на лестничных клетках и в коридорах).

2. Исходные данные:

В подъездах на путях эвакуации стоят шкафы и коробки жильцов (это видно на фото, которые вы сделали для отчета).

Огнетушители в местах общего пользования есть, но срок перезарядки у половины истек год назад.

План эвакуации висит на стене, но составлен 10 лет назад, текущая планировка не изменилась.

Специалиста по охране труда в штате нет, инструктажи с дворником и уборщицей не проводились.

3. Задание:

Составьте перечень потенциальных нарушений требований пожарной безопасности, которые может выявить инспектор (не менее 4-х).

Разработайте план первоочередных мероприятий по устранению этих нарушений до прихода проверки (что можно сделать быстро и без больших затрат).

Определите, какие документы необходимо срочно подготовить (приказы, журналы инструктажей, акты проверки огнетушителей), чтобы минимизировать штрафы.

Содержание самостоятельной работы слушателей

Основная цель самостоятельной работы слушателей – закрепление знаний, полученных в ходе лекционных и практических занятий.

Индивидуальная консультационная работа преподавателей со слушателями осуществляется весь период обучения.

№ п/п	Наименование (содержание) тем	Формы и методы проведения
1	Тема 3. Основы управления МКД	Изучение основной и дополнительной литературы по программе; Выполнение заданий
2	Тема 4. Финансовые основы деятельности ТСН	Изучение основной и дополнительной литературы по программе; выполнение заданий
3	Тема 6. Бухгалтерский учет и налогообложение для ТСН	Изучение основной и дополнительной литературы по программе; выполнение заданий

Список литературы

Законодательные нормативные и правовые акты:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 188-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] : (с изменениями и дополнениями). – Текст : непосредственный.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон № 51-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года] : (с изменениями и дополнениями). – Текст : непосредственный.

3. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 20 Закона Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации" : Федеральный закон № 529-ФЗ : [принят Государственной Думой 23 декабря 2025 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2025 года]. – Текст : непосредственный .

4. О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме : постановление Правительства РФ № 92 : [утверждено 3 февраля 2022 года]. – Текст : непосредственный .

5. Российская Федерация. Правительство. О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : постановление Правительства РФ № 2076 : [утверждено 16 ноября 2022 года]. – Текст : непосредственный .

6. О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации : постановление Правительства РФ № 1176 : [утверждено 29 августа 2024 года]. – Текст : непосредственный .

7. Об утверждении Требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Порядка направления подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор : приказ Минстроя России № 266/пр : [утвержден 30 апреля 2025 года]. – Текст : непосредственный .

Основная литература:

1. Гордеев, Д. П. Управление многоквартирными домами: теория и практика : учебное пособие / Д. П. Гордеев, А. В. Маркелов. – Москва : ИНФРА-М, 2021. – 320 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-16-016389-7. – Текст : непосредственный.

2. Шестакова, Н. Н. Правовое регулирование деятельности товариществ собственников недвижимости : монография / Н. Н. Шестакова. – Москва : Юстицинформ, 2023. – 208 с. – ISBN 978-5-7205-1924-3. – Текст : непосредственный.

3. Калачева, С. А. Товарищество собственников жилья. Правовое регулирование. Бухгалтерский учет. Налогообложение : практическое пособие / С. А. Калачева. – Москва : Проспект, 2022. – 144 с. – ISBN 978-5-392-35890-2. – Текст : непосредственный.

4. Филиппова, Е. С. Жилищное право Российской Федерации : учебник / Е. С. Филиппова. – 7-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юрайт, 2024. – 486 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-16234-5. – Текст : непосредственный.

Дополнительная литература:

1. Семенова, Н. А. Бухгалтерский учет и налогообложение в товариществах собственников жилья : практическое руководство / Н. А. Семенова. – Москва : Дашков и К, 2021. – 176 с. – ISBN 978-5-394-04328-4. – Текст : непосредственный.

2. Крюкова, Е. В. Договорные отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства : учебное пособие / Е. В. Крюкова. – Оренбург : ОГУ, 2022. – 112 с. – ISBN 978-5-7410-2761-5. – Текст : непосредственный.

3. Кирилловых, А. А. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: правовой режим и практика проведения / А. А. Кирилловых. – Москва : Редакция "Российской газеты", 2023. – 175 с. – (Библиотека "Российской газеты"). – Текст : непосредственный.

Интернет-ресурсы, информационно-справочные и поисковые системы

Гарант: информационно-правовой портал URL: <http://www.garant.ru>

КонсультантПлюс: справочная правовая система «Консультант Плюс» URL:

<http://www.consultant.ru/>

ЭБС «ЮРАЙТ» <https://urait.ru/>

ЭБС «ZNANIUM.COM» www.znanium.com

ЭБС «ЛАНЬ» <https://e.lanbook.com>

Организационно-педагогические условия реализации программы повышения квалификации

1. Материально-технические условия, необходимые для осуществления образовательного процесса

Наименование специализированных учебных помещений	Вид занятий	Наименование оборудования, программного обеспечения
Учебный интерактивный класс	Лекции Практические занятия	Мультимедийное оборудование, компьютеры. Компьютер, подключенный к сети Интернет, интернет-браузер. Прикладные программы для просмотра текстовых и видеоматериалов.

Материально-технические условия соответствуют действующим санитарным и противопожарным правилам и нормам.

***Примечание.** В случае проведения учебных занятий с применением электронного обучения (ЭО) и дистанционных образовательных технологий (ДОТ) у слушателя должен быть персональный компьютер, оснащенный аудиоколонками, с доступом в сеть интернет и установленным видеоплеером, способным воспроизводить видеофайлы.*

2. Перечень информационных технологий и учебно-методическим условий, используемых при осуществлении образовательного процесса

При проведении занятий с применением ЭО и ДОТ проведение вебинаров для слушателей осуществляется в удаленном доступе. Преподавателями используются компьютерные презентации, работа в чате, индивидуальное консультирование слушателей.

Условия для функционирования электронной информационно-образовательной среды

Электронные информационные ресурсы	Вид занятий	Наименование оборудования, программного обеспечения
Система дистанционного обучения, система видеоконференцсвязи	Все виды контактной работы Промежуточная аттестация Итоговая аттестация	Компьютер, подключенный к сети Интернет; интернет-браузер; Прикладные программы для просмотра текстовых и видеоматериалов

3. Организация образовательного процесса

В образовательном процессе используются разнообразные формы работы со слушателями, такие, как:

- лекция (видеолекция) с мультимедийным сопровождением по наиболее сложным вопросам программы;
- лекция-вебинар с использованием современных технических средств обучения;
- практические занятия и самостоятельная работа с использованием современных технических средств обучения;
- кейс-стади (в том числе видео-кейсы) – изучение конкретных ситуаций из практики (casestudy), для выполнения данного вида заданий обучающимся должна быть представлена в письменной форме информация относительно реальной ситуации (профессиональной или жизненной) и поставлены конкретные задачи её изучения проблемы, обучающиеся анализируют различные аспекты проблемы и предлагают выработанные решения;
- Тестирование, как метод оценки знаний, умений, навыков обучающихся и др.

Обучение проводится, в том числе с использованием ЭО и ДОТ, реализуемых посредством информационно-телекоммуникационных сетей при опосредованном взаимодействии слушателей и педагогических работников.

В процессе обучения слушатели обеспечиваются необходимыми для эффективного прохождения обучения учебно-методическими материалами и информационными ресурсами в объеме изучаемого курса, которые могут быть объединены в учебно-методический комплекс. Материалы учебно-методического комплекса доводятся до всех слушателей курса.

Итоговая аттестация проводится на образовательном портале Финансового университета посредством информационно-телекоммуникационных сетей.

4. Кадровое обеспечение образовательного процесса

Учебный процесс со слушателями обеспечивают приглашенные специалисты и действующие практики других организаций.

Описание системы оценки качества освоения программы

В систему оценки качества освоения программы входят:

- текущий контроль;
- итоговая аттестация.

1. Текущий контроль успеваемости реализуется в ходе проведения практических занятий в форме устного опроса, обмена опытом работы, выступлений слушателей по узловым вопросам программы, путем выполнения практических заданий, разбора конкретных ситуаций, тестирования.

2. Форма итоговой аттестации – зачет в форме тестирования.

Примеры тестовых заданий для итоговой аттестации:

1. В каком государственном органе осуществляется регистрация товарищества собственников недвижимости (ТСН) как юридического лица?
 - А) В Министерстве юстиции РФ
 - Б) В Федеральной налоговой службе (ФНС России)
 - В) В Государственной жилищной инспекции
 - Г) В органах местного самоуправления
2. Каким количеством голосов от общего числа членов ТСН принимается решение о внесении изменений в устав товарищества, если иное не предусмотрено Жилищным кодексом?
 - А) Простым большинством голосов от числа присутствующих на общем собрании
 - Б) Не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов товарищества
 - В) Не менее чем тремя четвертями голосов от общего числа членов товарищества
 - Г) Единогласно
3. Что из перечисленного относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме?
 - А) Квартиры, принадлежащие гражданам на праве собственности
 - Б) Несущие конструкции дома (фундамент, стены, плиты перекрытий)
 - В) Балконы и лоджии, приватизированные жильцами
 - Г) Земельный участок, не входящий в состав общего имущества
4. Какой документ является основным финансовым планом ТСН на очередной год, определяющим все планируемые доходы и расходы?
 - А) Бухгалтерский баланс
 - Б) Налоговая декларация
 - В) Смета доходов и расходов
 - Г) План работы правления
5. Куда в первую очередь должны быть направлены средства, собранные с собственников по статье «капитальный ремонт»?
 - А) На текущий ремонт подъездов
 - Б) На формирование фонда капитального ремонта (на специальном счете или счете регионального оператора)
 - В) На премирование председателя ТСН
 - Г) На погашение долгов по коммунальным услугам
6. ТСН заключило договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку тепловой энергии. В течение отопительного сезона температура в квартирах была ниже нормативной. Что должно сделать ТСН в первую очередь для защиты прав жителей?
 - А) Прекратить платить по договору до устранения нарушений
 - Б) Зафиксировать факт некачественной услуги актом, составленным с участием представителя РСО и собственников
 - В) Обратиться в суд с иском о расторжении договора

Г) Самостоятельно отремонтировать систему отопления и выставить счет РСО

7. ТСН применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом «доходы». Какие поступления облагаются налогом по ставке 6%?

А) Членские взносы собственников

Б) Целевые взносы на капитальный ремонт

В) Плата за содержание жилого помещения

Г) Доходы от сдачи в аренду общего имущества (например, подвала)

8. Обязана ли ТСН, применяющая УСН, вести бухгалтерский учет в полном объеме?

А) Нет, достаточно вести только кассовую книгу

Б) Да, обязана, но может применять упрощенные способы ведения бухучета

В) Нет, ТСН вообще освобождены от ведения бухучета

Г) Да, обязана в том же объеме, что и акционерные общества

9. Кто несет персональную ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности в многоквартирном доме, управляемом ТСН?

А) Каждый собственник помещения индивидуально

Б) Председатель правления ТСН как лицо, ответственное за эксплуатацию дома

В) Правление ТСН коллегиально

Г) Инспектор государственного пожарного надзора

10. Какой орган осуществляет надзор за деятельностью ТСН в сфере управления многоквартирными домами и вправе привлекать к административной ответственности по статье 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов)?

А) Прокуратура

Б) Роспотребнадзор

В) Государственная жилищная инспекция (ГЖИ)

Г) МЧС России (пожарный надзор)

Ключи к тесту (правильные ответы):

1- Б (ТСН регистрируется в налоговой инспекции как юридическое лицо, аналогично другим коммерческим и некоммерческим организациям, за исключением политических партий и религиозных организаций, которые регистрируются Минюстом).

2-Б (Согласно ч. 4.2 ст. 146 ЖК РФ, решения о внесении изменений в устав ТСН принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа членов товарищества).

3-Б (Несущие конструкции входят в состав общего имущества согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ № 491).

4-В (Смета доходов и расходов — основной документ финансового планирования в ТСН, утверждаемый общим собранием членов).

5-Б (Средства на капитальный ремонт аккумулируются на специальном счете или у регионального оператора и могут быть потрачены строго на цели капитального ремонта).

6-Б (Фиксация факта некачественной услуги актом является обязательным первым шагом для последующего перерасчета платы (Правила предоставления коммунальных услуг № 354)).

7-Г (Членские и целевые взносы являются поступлениями на содержание некоммерческой организации и не признаются доходом (ст. 251 НК РФ). А вот доходы от коммерческой деятельности, например, аренда, облагаются налогом).

8-Б (Некоммерческие организации, включая ТСН, обязаны вести бухгалтерский учет, но вправе применять упрощенные способы ведения учета и составлять упрощенную бухгалтерскую отчетность).

9-Б (Председатель правления ТСН, как руководитель организации, несет персональную ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности в отношении общего имущества).

10-В (Надзор за соблюдением правил содержания и ремонта жилых домов осуществляет Государственная жилищная инспекция (ГЖИ). Именно она возбуждает дела по ст. 7.22 КоАП РФ).

Порядок проведения: тестирование проводится с личного компьютера, 20 тестовых вопросов, которые соответствуют темам, рассмотренным в рамках всей учебной программы, количество попыток – 2.

Для получения зачета необходимо правильно ответить не менее чем на 14 тестовых вопросов в любой попытке.

Слушателям, которые успешно прошли итоговую аттестацию выдается **удостоверение о повышении квалификации Финансового университета при Правительстве Российской Федерации.**

Программа рассмотрена и утверждена
на заседании Ученого совета Краснодарского филиала
Протокол от 17.03.2026 г. № 37

Директор
Центра дополнительного образования
«17» января 2026 г.

Ю.А. Рюмина